



## NAPOLI/ MERCATO IMMOBILIARE: SI CONFERMA LA DINAMICA ESPANSIVA DELLE TRANSAZIONI NEL RESIDENZIALE

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 3° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma

### COMUNICATO STAMPA

Napoli, 29 novembre 2017– *“Anche nel secondo semestre 2017 il mercato residenziale di Napoli conferma la dinamica espansiva delle transazioni. A fine anno, secondo il preconsuntivo Nomisma, si dovrebbero registrare oltre 7.300 transazioni, superando così i livelli del 2008. Gli operatori percepiscono un mercato residenziale dinamico, trainato dall'interesse della domanda, che però continua a risultare selettiva. Le implicazioni sulle dinamiche dei prezzi sono inevitabili, sebbene la flessione dei prezzi si stia gradualmente assottigliando, conferendo ulteriore slancio alla ripresa”* – è quanto emerge dall'analisi del **3° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma**

Anche nella seconda parte dell'anno si conferma il percorso di recupero del **comparto residenziale napoletano**. Il ridimensionamento dei valori di mercato delle abitazioni usate risulta prossimo allo zero (-0,2% semestrale). A livello localizzativo, sono le abitazioni usate in zona di pregio a registrare il calo dei prezzi più sostenuto nel secondo semestre 2017 (-1,5% sul semestre precedente). Anche i tempi medi di vendita si stanno progressivamente riducendo, sia per le abitazioni usate sia nuove, attestandosi intorno ad una media di 6/6,5 mesi. Per le abitazioni periferiche i tempi di assorbimento si mantengono al di sopra della media cittadina (quasi 8 mesi). Iniziano a ridursi anche gli sconti medi applicati alle abitazioni usate e nuove in fase di trattativa (15,5% in media). Segnali positivi anche dal segmento della locazione: la flessione dei canoni si sta via via assottigliando (-0,4% in media, mentre nelle zone centrali si registra sul semestre una variazione positiva dell'1%). I tempi di locazione continuano a ridursi, attestandosi intorno ai 3 mesi sia per il nuovo sia per l'usato. Non si evidenziano sostanziali variazioni dei rendimenti potenziali lordi da locazione, che si consolidano intorno al 5,1%.

Il **mercato direzionale** napoletano risulta ancora debole nella seconda parte dell'anno. I valori di mercato rimangono in territorio negativo (-0,7% su base semestrale), mentre si riducono lievemente i tempi di assorbimento (8,5 mesi). Anche gli sconti applicati in fase di trattativa diminuiscono, seppur lievemente, rispetto ai semestri precedenti, attestandosi al 15,5%, segno di una minore disponibilità da parte dell'offerta a fare concessioni nel corso della trattativa. Il segmento locativo, secondo le percezioni degli operatori, appare più stabile rispetto al mercato della compravendita, con tempi medi di locazione fermi a 5,5 mesi. I canoni nelle zone periferiche continuano a diminuire sensibilmente (-3,2% semestrale), mentre in centro e semicentro fanno segnare variazioni positive, nell'ordine del 2%.

Il recupero del **comparto commerciale** napoletano risulta ancora incerto, ma secondo i dati di preconsuntivo al termine del 2017 si dovrebbero registrare circa 600 transazioni annuali, il miglior risultato dal 2009 ad oggi. Le dinamiche dei prezzi si mantengono ancora in territorio negativo (-0,7% a livello semestrale e -1,3% su base annua) e i tempi medi di vendita si riducono lievemente, attestandosi a 7,5 mesi. Il divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo si riduce lievemente rispetto al semestre precedente, posizionandosi intorno al 16%. Il segmento della locazione appare stabile, sia in termini di domanda sia di offerta, anche se continua la flessione dei canoni (in media -0,9% semestrale).

I tempi di locazione si riducono lievemente (5 mesi). La redditività lorda media da locazione rimane invariata e pari al 7%.

Permane ancora debole la situazione del **mercato dei capannoni** industriali nella città di Napoli. Continua il ridimensionamento dei valori di mercato; in calo, ma ancora alto, anche il divario tra prezzo richiesto ed effettivo (20%). Le incertezze del mercato si riflettono anche sui tempi medi di vendita, che passano da 13 a 14 mesi. Anche il segmento della locazione non mostra alcun miglioramento rispetto all'anno precedente. I canoni di locazione continuano a diminuire nella stessa misura dell'anno precedente (-3,2%), e i tempi per la locazione si attestano a 10 mesi.

**Le previsioni** degli operatori restituiscono importanti segnali di vitalità del mercato residenziale che lasciano ben sperare rispetto alla capacità di assorbimento, confermando ancora una volta le aspettative di crescita delle transazioni di questo comparto. La dinamica positiva delle compravendite inizia a tradursi in una parziale ripresa dei valori di mercato, soprattutto in centro città e nelle zone di pregio.

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

[ufficiostampa@nomisma.it](mailto:ufficiostampa@nomisma.it)

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164